

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：105404臺北市松山區八德路2段
342號(營建署)

聯絡人：陳冠儒

聯絡電話：87712629

電子郵件：ae5422@cpami.gov.tw

傳真：0287712639

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國110年12月29日

發文字號：台內營字第1100820048號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：所報「運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅整體興辦事業計畫」草案1案，請依核定本辦理，請查照。

說明：

- 一、復貴中心110年12月24日住都字第1100013317號函。
- 二、查本案前經本部以110年12月21日台內營字第11008195111號函指示貴中心興辦旨揭社會住宅，爰依住宅法施行細則第5條第1項第4款規定核定貴中心所報興辦事業計畫，請依核定本（詳如附件）辦理。
- 三、請貴中心後續訂定執行要點時，納入補助申請、受理審議、修繕複審、資格審查、抽籤選位及社宅入住等作業流程。

正本：國家住宅及都市更新中心

副本：本部花政務次長室、邱常務次長室、營建署(署長室、陳副署長室、朱副處長室、城鄉發展分署、財務組、土地組、國民住宅組)(均含附件)



國家住宅及都市更新中心
National Housing and Urban Regeneration Center

運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅
整體興辦事業計畫(核定本)

110 年 12 月

內政部 110 年 12 月 29 日台內營字第 1100820048 號函核定

行政院 110 年 12 月 30 日院授內營宅字第 1100820049 號函備查

目錄

壹、計畫緣起	1
貳、社會住宅供需分析	2
一、總目標數.....	2
二、執行期程.....	2
三、推動標的.....	3
參、興辦方式及具體措施	5
一、辦理模式.....	5
二、執行機制.....	8
肆、租賃方式	12
一、模式一：國家住都中心興辦.....	12
二、模式二：旅館業者擔任申辦者.....	12
三、模式三：租賃住宅服務業者擔任申辦者.....	13
伍、營運管理計畫	14
一、申辦案件審查項目.....	14
二、社會住宅承租人申請與審查.....	15
陸、財務計畫	16
一、分工方式.....	16
二、計畫經費.....	18
柒、預期成效	19

壹、計畫緣起

因應「嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）」對國內經濟、社會之衝擊，國家住宅及都市更新中心（以下簡稱本中心）依據「國家住宅及都市更新中心設置條例」第3條第7款規定、行政院110年12月16日院臺建字1100195204號函及內政部110年12月21日台內營字第11008195111號函，辦理既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅推動作業，期能透過社會住宅多元政策，協力公私有房舍活化效益，實踐居住創新的永續理念。本計畫推動，主要在社會住宅興辦期間，因應國內旅宿業受到疫情衝擊，導致旅館住房率大幅下降；而部分公私有資產，兼有閒置或低度利用情形。為提升此類空間之有效利用及妥善管理，爰透過引導旅館及公私有房舍轉型為社會住宅措施，達到資產活化兼具提供社宅協助之目的。

貳、社會住宅供需分析

為提供國人住得起也住得好的「家」，行政院已訂定 8 年興辦 20 萬戶社會住宅政策目標，今（110）年 8 月 17 日奉總統指示，再研議旅館轉型社會住宅措施；另結合政府各部會資源，共同推動閒置國公有（含國營事業）房舍修繕。提供適宜的社宅優惠方案，短期內增加出租住宅存量，也讓經濟能力受影響的民眾，能有不同的租屋選擇，藉此減少疫情對社會之衝擊。

本中心配合政策目標，積極協助中央推展社宅興辦業務，培力居住產業良性發展，透過多元居住協助，穩健累積社會住宅數量。本計畫係在既有社宅興辦政策外，另協助規劃旅館、民間住宅或公私有房舍轉型成為社宅出租，計畫目標說明如下：

一、總目標數

(一) 本計畫依政策目標推動一般旅館 1 萬 7,000 房（戶）、公私有房舍 3,000 房（戶），合計辦理 2 萬房（戶）轉型社會住宅。

(二) 本計畫 111 年度預估受理 8,000 房（戶），112 年度預估受理 1 萬 2,000 房（戶）申辦轉型；各推動標的暨分年概估戶數，得於總計畫戶數 2 萬房（戶）內調整分配。

二、執行期程

本計畫參與個案轉型社會住宅營運期以 3 年為 1 期，自內政部

核示本中心興辦起，受理至 112 年底，並協助業者轉型營運至 115 年營運期滿為止。

三、推動標的

(一) 國（公）有、國營事業及公股銀行房舍

經內政部營建署城鄉發展分署辦理現地會勘評估後，擇適當個案轉型社會住宅，加入本計畫房舍，須明確區隔並妥善規劃動線，單一樓層不得有夾雜其他使用情形。如有屋況老舊或需增建隔間者，本中心得依房舍狀況評估辦理修繕工程，或循社會住宅興辦計畫方式辦理。

(二) 旅館業

以整棟旅館轉型為社會住宅為主；如非整棟申請者，應提供總房數二分之一以上或不少於 30 間房數之規模；轉型社會住宅部分須明確區隔並妥善規劃動線，單一樓層不得有夾雜其他使用情形；另依申辦房數定額補助改裝修繕，由旅館業者或租賃住宅服務業者辦理修繕工程及營運管理。

(三) 民間住宅

以整棟申請者為主，且不少於 15 房(戶)之規模；如非整棟申請者，應提供 30 房(戶)以上之規模。轉型社會住宅部分，須明確區隔並妥善規劃動線，單一樓層不得有夾雜其他使用情形；另依

申辦戶數定額補助改裝修繕，由租賃住宅服務業者辦理修繕工程及營運管理。

參、興辦方式及具體措施

一、辦理模式

(一) 參與本計畫標的房舍，其設施設備標準，須符合內政部及本計畫執行要點基本要求，項目說明如下：

1. 以出租供居住使用之合法建築物（包含結構耐震、建築防火避難、消防安全設備、建築物公共安全及其他法規適用之範圍）。
2. 居住單元樓地板面積，應達內政部依住宅法第 40 條公告之基本居住水準；惟建築物使用類別原為觀光旅館或旅館用途者，單人房每房間室內面積應達 10.46 平方公尺，雙人房每房間室內面積應達 13.94 平方公尺。（即基本居住水準規定 1 人及 2 人家戶最小居住樓地板面積之 0.8 倍）。
3. 每房間（戶）原則上均應有對外窗，但若原觀光旅館或旅館有規劃無對外窗房型，得允許提供總房戶數 25% 以內之無對外窗房型，其餘原無對外窗房間，得調整為儲藏、辦公或公共空間等相關使用。
4. 具獨立衛浴設備及 24 小時熱水供應。
5. 不得有判定為海砂屋或輻射屋情形。
6. 社會住宅各居住單元及消防逃生範圍與動線不得有違章建築或其他影響居住使用情形。

(二) 本計畫成立專責審查小組，設置審查委員 9 人至 11 人，成員說明如下：

1. 召集人：由本中心執行長或其指派人員兼任。

2. 副召集人：由本中心執行長指派人員兼任。

3. 其餘審查委員由本中心就下列人員聘（派）兼之：

(1) 政府機關（構）委員：由內政部營建署、地政司、交通部觀光局或本計畫相關部會代表擔任。

(2) 本中心內派委員：由本中心資產管理部及社會住宅部分別派員擔任。

(3) 專家學者委員：由估價師公會、建築師公會或相關領域外部專家學者擔任。

(三) 本中心研擬整體興辦事業計畫報請內政部核定，轉陳行政院備查後據以執行。本計畫相關經費，由內政部住宅基金捐助，本中心受理申辦作業，並依核定內容執行計畫控管、案件查核、依約撥款與其他專案相關工作。

(四) 本計畫申辦個案之改裝修繕、停業補助、租金差額、空置期補助及公證費等項目，由本中心成立專戶並專款專用，依照各推動標的補助項目及支應情形，核實撥付款項；另業務行政作業相關費用（包含委託估價業者、專業單位、政策行銷及其他業務相關費用等）撥

款方式，另依「內政部捐助國家住宅及都市更新中心辦理運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅作業要點」規定辦理。本計畫補助項目說明如下：

1. 改裝修繕補助：參與本計畫標的房舍，轉型為社會住宅之簡易改裝及修繕費用，每房(戶)定額補助4萬元，於營運前撥付；申辦個案屬已停業旅館者，額外增加每房(戶)1萬元補助費用。房舍轉型社會住宅營運期間，修繕維護費用由業者自行負擔；改裝修繕補助額度如表1所示。

表1 改裝修繕費補助額度

補助項目	公私有房舍	已停業旅館
修繕費用	4萬元/房(戶)	4萬元/房(戶)
停業者 額外修繕費用	-	1萬元/房(戶)
合計	4萬元/房(戶)	5萬元/房(戶)

2. 租金差額補助：依實際承租人身分類別，分級補助評定市價租金差額；租金差額補助額度如表2所示。

表 2 租金差額補助額度

補助標準	承租人身分類別		
	一般戶	社會弱勢戶	經濟弱勢戶 (低收入/中低收入)
租金差額 (依評定市價租金計算)	20%	30%	50%

備註：市價租金評定標準由本中心訂定公告。

3. 申辦者屬旅館或租賃住宅服務業者，無人承租之空置期依本計畫執行要點所訂，每房（戶）每月定額補助 2,000 元，並以申辦個案總房（戶）數 10% 為補助上限；如空置期未滿一個月時，本中心得依實際空置天數比例計算空置補助撥付金額，空置期補助額度如表 3 所示。

表 3 空置期補助額度

補助標準	申辦者類別	
	旅館業者	租賃住宅服務業者
空置期補助 (逾總房數 10% 無提供補助)	無人承租空置期每房(戶)每月定額補助 2,000 元，以申辦個案總房(戶)數 10% 為上限	

4. 公證費補助：於 3 年營運期間，與社會住宅承租人簽訂租賃契約之公證費，每房（戶）每年最高補助 3 千元（租賃契約為 1 年 1 約，公證費依營運期分次補助，每房（戶）以 3 次為限）。

二、執行機制

(一) 本計畫運作方式分為三個模式(如表4、表5所示),執行機制說明

如下:

表4 國(公)營房舍轉型社會住宅執行機制

項 目		模式一	
興辦單位		國家住都中心	
參與對象		國(公)營房舍	
執行方式	管理	自行管理	委託租賃住宅服務業者代為管理
	審查	承租人申請文件審查	1. 業者: 承租人申請文件初審 2. 本中心: 承租人申請文件複審
	撥款	-	由本中心審核業者資料撥付補助費用

表5 公私有房舍轉型社會住宅執行機制

項 目		模式二	模式三
申辦單位		旅館業者 ¹	租賃住宅服務業者
參與對象		旅館	旅館或 公私有房舍
執行方式	申辦	旅館業者擬具計畫擔任申辦者	租賃住宅服務業者擬具計畫擔任申辦者
	管理	自營 ² 或由租賃業者代為管理	由租賃住宅服務業者包租及管理
	審查	1. 業者: 承租人申請文件初審 2. 本中心: 承租人申請文件複審	
	撥款	由本中心審核業者資料撥付補助費用	

¹ 旅館業者如係承租他人建物,應先經原出租人同意。

² 依租賃住宅市場發展及管理條例規定,應取得租賃住宅服務業登記證後,始得為之。

(二) 稅制優惠：依住宅法第 22 條第 1 項規定，社會住宅於興辦期間，得予免徵地價稅、房屋稅，另行政院核定依本計畫，供居住之租金收入免徵營業稅。本項稅制優惠，由各納稅義務人依有關法令規定自行辦理，並應保存相關證明文件，配合稅務機關查證。

(三) 補助項目：本計畫補助改裝修繕費、租金差額及公證費等項目，補助額度及標準依前項第（四）款規定辦理。

(四) 市價租金評定原則：

1. 本中心委託估價業者或專業單位訂定市價租金標準（含各行政區獨立套房及 2 房型出租住宅之市場單價中位數及調整係數），由旅館業者或租賃住宅服務業者於申辦時，據以核算租金明細併同相關書表提出，由本中心審查小組審查後評定市價租金單價上限，該單價包含市場單價中位數及調整係數 2 項金額之合計，調整係數以 30% 為上限。

2. 申辦者提報每房（戶）市價租金總價，不得逾下列公式計算金額，並以本中心審查小組評定每房（戶）之市價租金總價為準：

(1) 整層房屋或有獨立登記面積之套房：市價租金單價上限×登記面積。

(2) 旅館房間或未獨立登記面積之套房：市價租金單價上限×（室內面積÷60%）。

3. 如有無法適用本計畫執行要點訂定之市價租金評定標準情形，
本中心得比照距離最近或性質類似之地區租金單價調整，亦得
委託專業估價者或專業單位辦理查估後決定。

肆、租賃方式

一、模式一：國家住都中心興辦

(一) 興辦方式：由本中心於承租國（公）有、國營事業及公股銀行房舍後，辦理修繕工程；另修繕完成後，本中心得自行經營管理或委託租賃住宅服務業者代管。

(二) 社會住宅租金規劃：依據本計畫執行要點訂定之市價租金評定標準，經審查小組評定市價租金後，據以營運管理，或得委託租賃住宅服務業者負責管理；另車位租金、水電費、管理費或其他費用採額外計收者，以不高於市場價格為原則。

二、模式二：旅館業者擔任申辦者

(一) 申辦方式：由旅館業者擔任申辦者，應依本計畫執行要點檢附申請表、補助計畫、旅館業登記證（或其他足資證明為旅館業文件，採自營方式辦理者，應檢附租賃住宅服務業登記證）及經本中心指定之有關文件，向本中心申請補助。參與本計畫標的房舍，由旅館業者辦理修繕工程，修繕完成後，得委託租賃住宅服務業者代管。

(二) 社會住宅租金規劃：旅館業者依據本計畫執行要點訂定之市價租金評定標準及相關書表規定，於補助計畫納入市價租金參採基準，同時載明是否內含管理費、水電費或其他免付費服務；如有另行收費之服務，應於申辦時一併提報收費標準；經本中心審查小組評定市

價租金及收費標準後，據以營運管理；另車位租金、水電費、管理費或其他費用採額外計收者，不得高於市場價格為原則。

三、模式三：租賃住宅服務業者擔任申辦者

- (一) 申辦方式：由租賃住宅服務業者擔任申辦者，應依本計畫執行要點檢附申請表、補助計畫、租賃住宅服務業登記證（或其他足資證明文件）及經本中心指定之有關文件，向本中心申請補助。參與本計畫標的房舍，由租賃住宅服務業者辦理修繕工程及營運管理。
- (二) 社會住宅租金規劃：租賃住宅服務業者依據本計畫執行要點訂定之市價租金評定標準及相關書表規定，於補助計畫納入市價租金參採基準，同時載明是否內含管理費、水電費或其他免付費服務；如有另行收費之服務，應於申辦時一併提報收費標準；經本中心審查小組評定市價租金及收費標準後，據以營運管理；另車位租金、水電費、管理費或其他費用採額外計收者，不得高於市場價格為原則。

伍、營運管理計畫

一、申辦案件審查項目

(一) 申辦標的房舍：

1. 依據本計畫執行要點訂定之建築物條件、設施設備標準及應檢附文件規定，申辦者應提出房舍之建物使用執照（實施建築管理前已建造建物，若未領有建物使用執照，應檢附主管機關證明文件或其他足資證明之文件）、土地/建物謄本及經本中心指定之有關文件。
2. 申辦房舍非屬已核定危老重建計畫、都市更新事業計畫及都市更新權利變換計畫範圍內之建築物。

(二) 申辦者資格

1. 旅館業者：申辦者指經營發展觀光條例所稱觀光旅館業或旅館業，且領有觀光旅館業執照或旅館業登記證，並應為依中華民國法律設立登記之公司或事業；非自有旅館轉型社會住宅，另檢附土地/建物同意使用文件。旅館業者申辦自營，需檢附租賃住宅服務業登記證或其他足資證明營業項目之文件（應置專任租賃住宅管理人員）；若委託租賃住宅服務業者代為管理，需檢附其合作承諾書予本中心備查。
2. 租賃住宅服務業者：申辦者營業項目具「H706011 租賃住宅代

管業」及「H706021 租賃住宅包租業」(2 項兼備)。申辦者需加入登記所在地之同業公會 (若所在地同業公會尚未設立者，得加入鄰近地區縣市同業公會)，並領得租賃住宅服務業登記證；倘旅館業者申辦自營亦同。

3. 本計畫限於本國辦理設立登記之業者申辦，外國公司非屬於本國辦理設立登記之事業，不予補助。

二、社會住宅承租人申請與審查

- (一) 承租人資格：依據內政部興辦社會住宅出租辦法辦理；另本中心得審酌個案條件，依前揭辦法第 2 條規定，報經內政部核准專案出租，並公告之。
- (二) 本計畫辦理第 1 次招租受理公告後，由申辦者 (或代管業者) 受理民眾遞件申請，並完成資格初審作業，由本中心辦理複審。申辦者並協助本中心辦理公開抽籤，及負責依抽籤結果帶看並與申請人簽約；後續招租採隨到隨辦方式執行。

陸、財務計畫

一、分工方式

本中心肩負協助中央履行「保障人民居住權益」的重要使命，秉持「效率、公益、信賴」的核心價值，戮力推動既有業務目標。本計畫係在社會住宅興辦期間，政府為因應疫情造成旅館業困境，並協助活化閒置國公有資產，推動旅館及國公有房舍轉型社會住宅；針對整體興辦事業計畫執行要項及分工重點說明如下（如表 6 所示）：

- (一) 內政部營建署：依據「內政部捐助國家住宅及都市更新中心辦理運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅作業要點」規定撥款。
- (二) 國家住都中心：依據整體興辦事業計畫核定內容，辦理專案相關事項（如圖 1 所示）。
- (三) 旅館業者及租賃住宅服務業者：協力辦理本計畫修繕、看屋、媒合、簽約、申請文件審查及其他專案相關事項。

表 6 整體興辦事業計畫執行要項及分工表

工作項目	主辦	協辦	預定期程
研擬運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫報院核定	內政部		110 年 10 月
召開 6 都說明會	內政部	交通部 本中心	110 年 11 月
發函指示國家住都中心興辦	內政部		110 年 12 月
研擬整體興辦事業計畫報部	本中心	內政部	110 年 12 月
訂定執行作業要點及相關書表	本中心		110 年 12 月
依捐助作業要點執行撥款及核銷	內政部 營建署	本中心	111 年 1 月
個案轉型計畫推動	本中心	內政部 交通部 同業公會	111 年 1 月 112 年 12 月

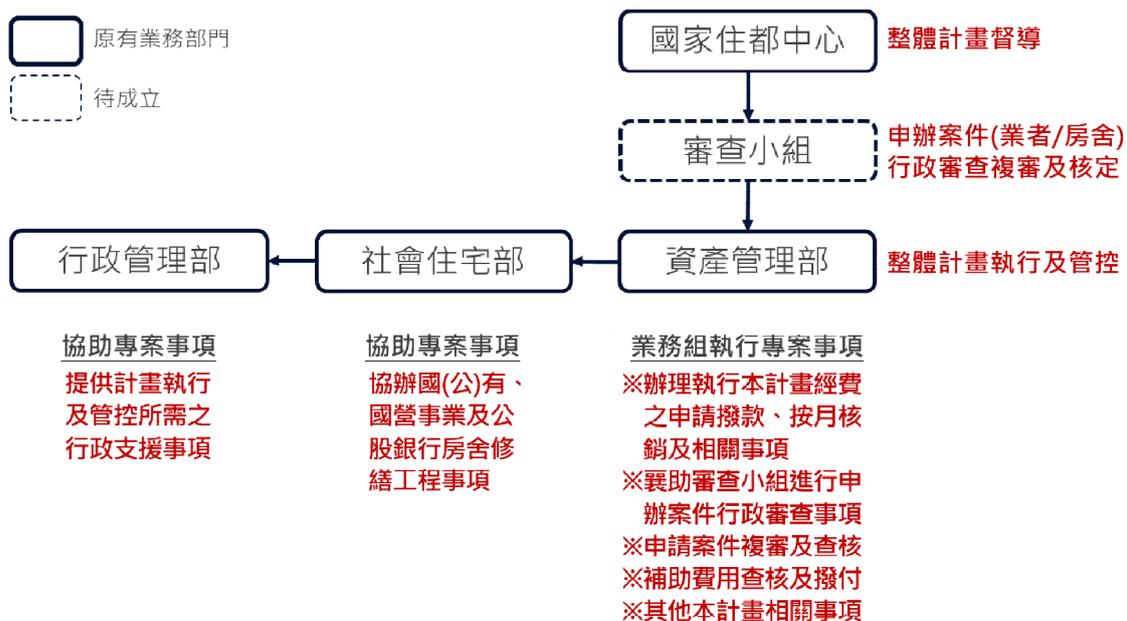


圖 1 本中心執行專案分工規劃

二、計畫經費

本計畫所需經費合計新臺幣 31 億 2,088 萬元整，由內政部住宅基金捐助本中心辦理，經費款項表如表 7 所示。

表 7 本計畫各項目經費款項表

項目	預估金額 (單位：千元)	備註
改裝修繕費	820,000	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 營運前改裝修繕補助以每房 4 萬元 x 2 萬房計算。 ➤ 停業者額外修繕補助以總房數 10% 概估，2 萬房 x 10% x 1 萬元計算。
租金差額	2,000,880	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 按各縣市提供房數占比、市價租金平均值及各類承租戶租金差額概估，平均每房差額以 2,779 元計算(單價依據行政院核定計畫[表 8]編列)。 ➤ 本項以每房 2,779 元 x 20,000 房 x 36 個月計算。
公證費	180,000	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 租賃契約為 1 年 1 約，本項以每房 3,000 元 x 20,000 房 x 3 次計算。
業務行政作業費	120,000	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本項以每房 2,000 元 x 20,000 房 x 3 年計算。
合計	3,120,880	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 計畫經費由內政部住宅基金採分批預撥方式辦理。

柒、預期成效

藉由協助既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅，一方面緩解旅館經營困境，並減輕政府紓困補貼之財務負擔；另一方面整合異業資源，提升整體出租住宅營運品質。本計畫預期成效說明如下：

一、配合政府輔導既有旅館、低度利用或閒置房舍轉型社會住宅，提升公私有資產活化效益。

(一) 依國內一般旅館 3,372 家約 16 萬 9,594 間房，以一成預估轉型社宅房數約 1 萬 7,000 間房，可於短期內快速挹注社會住宅供給量。

(二) 針對國有、國公營事業、公股公司之低度利用房舍以及民間住宅，按房舍所在地點及屋況，評估適當標的轉型或循社宅興辦計畫辦理，預估轉型社宅房數約 3,000 間房。

二、協助建立異業合作機制、提高國內出租住宅量能，健全民間租賃市場發展

(一) 建構跨域整合模式，擴大租賃市場發展，提供民眾居住選項並提升權益保障。

(二) 與鼓勵旅館業與租賃住宅服務產業合作，協助業者培養從業人員第二專長，發揮專業服務知能，提升租賃住宅服務品質。